



Reformierte Kirche
Straubenzell St.Gallen West

Liegenschaftsstrategie 2025

Ausgangslage

Die Kirchbürgerinnen und –bürger genehmigten an der Kirchgemeindeversammlung vom April 2015 einen Kredit für ein Entwicklungskonzept über die Liegenschaften der Kirchgemeinde. In der Folge beauftragte die Kirchenvorsteherschaft die Firma PPM St.Gallen ein entsprechendes Konzept zu erstellen, das an der Informationsveranstaltung vom 23. Juni 2016 der Gemeinde vorgestellt wurde. An der ausserordentlichen Kirchgemeindeversammlung vom 6. November 2016 betonte die Kirchenvorsteherschaft, dass kein Verkauf von Liegenschaften geplant sei. An der ordentlichen Kirchgemeindeversammlung im folgenden Jahr erhielt die Kirchenvorsteherschaft das Mandat längerfristige Mietverträge für die Kirchgemeindehäuser Lachen und Winkeln und die dazugehörigen Pfarrhäuser abzuschliessen. Als Ersatz des grossen Saals im Kirchgemeindehaus Lachen war geplant, im Neubau des Baurechtsnehmers Logiscasa neben der Kirche Bruggen Räume zu mieten. Dies gelang jedoch nicht. Längerfristige Mietverträge entstanden mit der Stadt St.Gallen für einen Teil des alten Pfarrhauses Lachen und für das Kirchgemeindehaus und Pfarrhaus Winkeln.

Für die längerfristige Vermietung des Kirchgemeindehauses Lachen fanden Verhandlungen mit verschiedenen Interessenten statt. Allerdings kam es zu keinem Abschluss.

Im November 2024 hat die Stadt St.Gallen, Stadtplanung, im Rahmen der Revision der Ortsplanung bei der Kirchgemeinde nachgefragt, wie ihre mittel- und langfristige Planung für die Liegenschaften aussehe. Gesuche für eine Zonenplanänderung im Rahmen der Revision seien bis Ende 2025 einzureichen. Auch darum hat sich die Kirchenvorsteherschaft im Februar 2025 zu einer Retraite zum Thema Liegenschaftsstrategie getroffen. Danach bildete sich eine Arbeitsgruppe, die verschiedene Abklärungen getroffen hat.

Ziele

Die Ziele der Liegenschaftsstrategie 2025 sind:

- Definition der mittel- und langfristigen Nutzung der Liegenschaften:
 - Bedarf für kirchliche Nutzung
 - Entwicklungsziele für nicht kirchlich genutzte oder nur teilweise kirchlich genutzte Räume (notwendige Zonenplanänderungen, Verkauf oder Tauschmöglichkeiten)
- Klarheit bezüglich notwendiger Investitionen
- Reduktion der jährlichen Liegenschaftskosten

Grundlage für die Liegenschaftsstrategie

Die Strategie basiert auf den zukünftigen Bedürfnissen. Dabei stellen sich folgende Kernfragen:

- Wie entwickeln sich die Quartiere in den nächsten zehn Jahren?
- Wie entwickeln sich die Bedürfnisse der kirchlichen Nutzenden?
- Welches Raumangebot ist dafür notwendig?
- Wie ist der Zustand der Gebäude und welche baulichen Massnahmen sind notwendig?

Zukunftsbild und Entwicklungsziele

Kirchliche Räume sind Orte vielfältigen kirchlichen Lebens. Sie dienen verschiedenen Aufgaben wie Verkündigung, Pflege der Gemeinschaft und des Dialogs, sind Anlaufstelle für Beratung und Gespräche, Arbeitsplätze für Mitarbeitende und „Gesicht“ der Kirchgemeinde. Herausfordernd ist es, das Gleichgewicht zu finden zwischen Nutzungsansprüchen, gesellschaftlichen Entwicklungen und finanziellen Möglichkeiten.

Das Gebiet der Kirchgemeinde erstreckt sich über die Quartiere Lachen/Schoren, Bruggen, Haggen und Winkeln. In allen Quartieren sollen Räume für das kirchliche Leben zur Verfügung stehen. Dafür kommen eigene Liegenschaften, Räume der katholischen Kirchgemeinde oder nicht kirchliche, gemietete Räume in Frage. Die Kirche Bruggen bildet das Zentrum der Kirchgemeinde.

Um die Räume besser zu nutzen und die Kosten zu teilen, bestehen bei eigenen Liegenschaften Partnerschaften mit anderen Nutzern. Nicht selbst genutzte Liegenschaften werden ins Finanzvermögen überführt und bilden eine langfristige Einnahmequelle.

Gesellschaftliche Voraussetzungen - Quartierstrategie

Die Zusammensetzung der Bevölkerung sowie die gesellschaftliche und räumliche Entwicklung in den Quartieren bilden sich auch bei den Mitgliedern der Kirchgemeinde ab und haben Einfluss auf das kirchliche Leben. Grundsätzlich nimmt die Zahl der

Mitglieder der Kirchgemeinde kontinuierlich ab, innerhalb der letzten 10 Jahre um mehr als zwanzig Prozent.

Die folgenden Ausführungen zu den Quartieren basieren auf der Dokumentation „Quartierprofile St.Gallen“, die im Auftrag der Stadt St.Gallen 2019 erstellt wurde.



Mitgl.	938	1'056	1'682	728	4'404	736	860	1'251	567	3'414
%	18%	15%	25%	17%		12%	11%	18%	12%	

(Anzahl Mitglieder pro Quartier und im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung pro Quartier 2015/2024)

Lachen/Vonwil/Schoren

Das Quartier zeichnet sich durch seine Nähe und teilweise gute Erreichbarkeit zum Stadtzentrum, seine Lebendigkeit und sehr unterschiedlichen Wohncharakteristiken aus. Lachen punktet mit einer bunten sozialen Durchmischung und mit hohen Freiraum- und Wohnqualitäten sowie attraktiven Versorgungsangeboten auch für Familien, leidet aber unter der verkehrsreichen Zürcher Strasse und den fehlenden attraktiven Treffpunkten im Zentrum.

Die Bewohnenden sind im Durchschnitt etwas jünger als der städtische Durchschnitt. Es gibt überdurchschnittlich viele 25- bis 29-Jährige und unterdurchschnittlich viele Personen im Pensionsalter. Einpersonenhaushalte dominieren mit 47% klar, während Zweipersonen- und Familienhaushalte sich in etwa die Waage halten. Auffallend hoch ist der Ausländeranteil. Das Wohnangebot zieht insgesamt eine junge und einkommensschwache Bevölkerungsgruppe sowie überdurchschnittlich viele ausländische Personen mit einem tieferen Sozialstatus an.

Strategie: Für die zukünftige Quartierarbeit stehen niederschwellige, breit vernetzte Angebote für Erwachsene im Fokus.

Bruggen

Der Talboden ist durch ein dichtes Nebeneinander von Industrie- und Gewerbebauten und vereinzelt Wohnbauten aber auch genossenschaftlichen Siedlungen geprägt. Der Quartierkern liegt im Bereich der lärm- und verkehrsbelasteten Zürcher Strasse. Die Hanglagen sind geprägt von kleinteiligen sowie teils locker bebauten Ein- und Mehrfamilienhausstrukturen. Geplant ist eine Weiterentwicklung des Gebiets um die Empa zum Innovationshub.

In der Verteilung der Haushalte nach Lebensphase dominieren in Bruggen die Familienhaushalte, während der Anteil an Einpersonenhaushalten unterdurchschnittlich ist. Überdurchschnittlich hoch ist der Anteil der ausländischen Wohnbevölkerung. Das bisherige Wohnangebot zieht insgesamt eine Bevölkerungsgruppe mit tieferem Sozialstatus an.

Strategie: Im Quartier liegt der Fokus bei niederschweligen Angeboten für Familien und auf Angeboten für Menschen der 3./4. Generation in Vernetzung mit dem Broggepark.

Haggen

Das Quartier ist geprägt durch ruhige Wohnlagen, monofunktionale Wohnquartiere und eine hohe Attraktivität für Familien. Die Baustruktur ist heute vorwiegend durch Reihenhaushäuser geprägt. Die Siedlung Wolfganghof gilt als eigenständiges Quartier. Grössere Mehrfamilienhaus-Überbauungen wurden in den letzten Jahren und werden weiter noch auf ehemaligen Gewerbearealen realisiert.

Die Bewohnenden sind etwas älter als im städtischen Durchschnitt. Auffallend ist die starke Untervertretung der 20- bis 35-Jährigen. Es dominieren Familien mit minderjährigen Kindern und bei den Zweipersonenhaushalten klar die älteren Haushalte.

Strategie: Der Fokus im Quartier liegt bei der Kinder- und Jugendarbeit und Angeboten für Menschen der 3./4. Generation.

Winkeln

Winkeln und Chräzeren bilden räumlich einen von der Stadt losgelösten Stadtteil. Chräzeren liegt nördlich der Gleise und Winkeln im Schwerpunkt südlich der Gleise, wodurch der Zusammenhalt empfindlich geschwächt ist. Kleinteilige, locker bebaute und durchgrünte Mehrfamilienhaussiedlungen durchsetzt von wenigen Einfamilienhäusern prägen

das Quartierbild. Es gibt Pläne, das Industriequartier bei der Arena zu verdichten und mehr Wohnraum zu schaffen.

In Winkeln dominieren Familienhaushalte, während die Einpersonenhaushalte weniger stark vertreten sind. Die Bewohnenden von Winkeln sind etwas älter im Vergleich zum städtischen Durchschnitt. Es gibt überdurchschnittlich viele 0-9 Jährige, während Personen im Alter zwischen 20 und 29 Jahren proportional untervertreten sind.

Strategie: Traditionell sind die Angebote in Winkeln ökumenisch ausgerichtet. Schwerpunkte liegen bei der Jugendarbeit und bei Angeboten für die 3./4. Generation.

Objektstrategie nach Parzelle

Kirche Bruggen mit Altem Pfarrhaus* Bruggen und Baurecht Logiscasa

Status Quo: Die Kirche Bruggen ist das Zentrum der Kirchgemeinde. Die Kirche mit Pfarrhaus und Umgebung sind denkmalgeschützt.

2014 wurde die Gebäudehülle der Kirche saniert. 2025/26 werden die Beleuchtung und die elektrischen Installationen erneuert. Die Kirche ist wegen der Orgel, dem grossen Volumen und denkmalschützerischen Vorgaben nur beschränkt heizbar, was die Nutzung in der kalten Jahreszeit einschränkt.

Das Alte Pfarrhaus* Bruggen wurde 2017 zu einem Verwaltungsgebäude mit Büros umgebaut, die Fassade 2010/11 saniert.

Der Pfarrgarten erhielt 2025 eine neue Gestalt.

Das Baurecht mit der Wohnbaugenossenschaft Logiscasa läuft bis 2116.

Strategie: Die Kirche wird erhalten. Sie dient v.a. als Identifikationsort und bringt Sichtbarkeit. Kleinere Umgestaltungen im Innern werden bei Bedarf ausgeführt (z.B. Ersatz Bänke durch Stühle).

Das Alte Pfarrhaus* hat sich als Verwaltungssitz bewährt und wird so weitergeführt.

Der Pfarrhausgarten und die Umgebung der Kirche werden vermehrt genutzt und öffentlich nutzbar gemacht.

Anzustreben sind längerfristig zusätzliche Räumlichkeiten, z.B. im Broggepark oder in der angrenzenden Liegenschaft mit Kindergarten der Stadt.

Kirchgemeindehaus Lachen mit Pfarrhaus Schillerstrasse und Pfarrhaus Lachen

Status Quo: Das Kirchgemeindehaus bietet verschiedene Nutzungsmöglichkeiten, der grosse Saal ist momentan nicht unterteilbar. Die Auslastung durch kirchliche Nutzung ist klein, die Vermietung punktuell möglich. Das Gebäude wurde 2001 innen renoviert und 2023/24 die Beleuchtung erneuert.

Das Pfarrhaus Schillerstrasse ist intern vermietet. Diese Nutzung läuft in den nächsten Jahren aus. Für eine Neuvermietung sind Sanierungsmassnahmen notwendig.

Das Pfarrhaus Lachen steht unter Denkmalschutz. Es ist extern vermietet

(Wohnung an Familie und Räume an die Stadt als Kindergarten, Vertrag bis 2027) und wurde letztmals 1994 vollständig saniert.

Strategie: Für die Nutzung des Kirchgemeindehauses werden Kooperationspartner gesucht, die das Kirchgemeindehaus gemeinsam mit der Kirchgemeinde beleben. Dieses Miteinander soll sich gegenseitig befruchten und gegen aussen sichtbar sein. Ziel der Kooperation ist es auch, die Unterhaltskosten auf mehrere Schultern zu verteilen. Sind für die Kooperation Umbauten nötig, müssen diese längerfristig durch Mehreinnahmen gedeckt sein. Das Pfarrhaus Schillerstrasse und das Pfarrhaus Lachen werden weiterhin vermietet.

In der aktuellen Zone für öffentliche Bauten ist die Nutzung stark eingeschränkt. Darum beantragt die Kirchgemeinde die Parzelle im Rahmen der Revision der Ortsplanung der Stadt St.Gallen in die Wohn-/Mischzone umzuzonen. Dies ermöglicht eine erweiterte Nutzung des Kirchgemeindehauses oder später – falls Kooperation nicht möglich sind - allenfalls einen Ersatzneubau mit Wohnanteil. Auf der Fläche des Pfarrhauses Schillerstrasse ist mittel- bis langfristig ein Mehrfamilienhaus als Finanzliegenschaft vorgesehen.

Kirchgemeindehaus Winkeln mit Pfarrhaus Winkeln, Sanitätsstelle

Status Quo: Das Kirchgemeindehaus und das Pfarrhaus sind an die Stadt vermietet. Es besteht zwischen der Stadt und der Kirchgemeinde eine Absichtserklärung, diese Vermietung bis 2032 zu verlängern.

Die Bauqualität des Kirchgemeindehauses ist mangelhaft und führt zu einem grösseren Sanierungsbedarf (Fassade, Fenster, Flachdach Anbau). Das Pfarrhaus Winkeln ist in einem guten Zustand. Bei einer neuen Vermietung müsste das Badezimmer erneuert werden.

Die ehemalige Sanitätsstelle liegt z.T. unter dem Kirchgemeindehaus und ist vermietet.

Strategie: Die ganze Liegenschaft wird seit mehreren Jahren nicht mehr für die Kirchgemeinde genutzt. Die Kooperation mit der katholischen Pfarrei Bruder Klaus im Pfarreiheim hat sich bewährt und soll weitergeführt werden. Falls sich die Stadt aus dem Mietverhältnis zurückzieht, wäre eine zonenkonforme Vermietung mit einem realistischen Mietertrag schwierig. Die Unterhaltskosten für das Kirchgemeindehaus sind hoch.

Die Parzelle soll als Finanzliegenschaft ausgebaut und dafür im Rahmen der Revision der Ortsplanung der Stadt St.Gallen in die Wohnzone umgezont werden. Bei Interesse der Stadt am Kauf der Parzelle soll ein Tausch gegen andere Parzelle/Finanzliegenschaft erfolgen. Eine Möglichkeit wäre, die Parzelle der Stadt an der Alpsteinstrasse neben der Kirche Bruggen als Tauschobjekt zu übernehmen und später für den Eigengebrauch umzubauen.

Baurechtsliegenschaft Plüss

Status Quo: Auf der Parzelle Friedhofstrasse 17 liegt ein Baurecht bis Ende 2050. Danach fällt die Parzelle mit Einfamilienhaus unentgeltlich an die Kirchgemeinde zurück.

Strategie: Die Parzelle ist für kirchliche Räume zu klein. Sie könnte als Finanzliegenschaft vermietet oder allenfalls verkauft werden.

Mitnutzung Pfadiheim Haggen (Begegnungszentrum)

Status Quo: Die Kirchgemeinde ist neben der Pfadi und der Katholischen Kirchgemeinde St.Gallen Mitglied des Heimvereins Pfadi St.Martin und damit auch Mitinhaberin des Pfadiheimes. Für die Parzelle besteht ein Baurechtsvertrag mit der Stadt auf maximal 40 Jahre (bis 2062).

Strategie: Die gemeinsame Nutzung des Pfadiheimes soll weitergeführt werden.

Zusammenfassung

Zur Umsetzung der Liegenschaftsstrategie sind Entscheide der Kirchgemeindeversammlung notwendig. Gesuche zur Umzonung von Parzellen im Rahmen der Revision der Ortsplanung der Stadt sind aus zeitlichen Gründen durch die Kirchenvorsteherschaft einzuleiten und anschliessend der Kirchgemeindeversammlung vorzulegen.

Massnahmen nach Parzelle

Kirche Bruggen mit Altem Pfarrhaus* Bruggen	Keine Veränderung geplant, üblicher Unterhalt
Kirchgemeindehaus Lachen mit Pfarrhaus Schillerstrasse und Pfarrhaus Lachen	Umzonung in Wohn-/Mischzone Entscheid an Kirchgemeindeversammlung 2026 Suche nach Partner(n) für die Nutzung des Kirchgemeindehauses Bei Mieterwechsel im Pfarrhaus Schillerstrasse vorübergehende Vermietung mit kleineren Anpassungen.
Kirchgemeindehaus Winkeln mit Pfarrhaus Winkeln, Sanitätsstelle	Umzonung in Wohnzone Entscheid an Kirchgemeindeversammlung 2026 Verhandlungen mit Stadt St.Gallen bezüglich Tausch